

地価公示からみえる蠢く投機マネー

◆地価公示、8年ぶりの上昇が注目される

2016年3月22日、国土交通省は本年1月1日時点の公示地価を発表した。08年のリーマンショックで地価が落ち込んで以来、8年ぶりに全用途平均宅地価格の前年比変動率が0.1%とプラスに転じた。もっとも住宅地だけに限ってみれば、全国平均で▲0.2%と地価下落は止まっていない。都市と地方、住宅地と商業地の二極分化が進み、都市商業地の伸びが全体平均を引き上げているのである。

国交省によれば、訪日客急増でインバウンド需要が伸びていることなどが、商業地上昇の背景として指摘された。住宅地については、15年を通じて新設住宅着工数が伸び悩んでおり、マンション用地ぐらいしか大きな需要がなかった。

さらに地価上昇地点を詳しくみると、新幹線の整備や高速道路開通など地域開発に伴う地価上昇を別にして、大きく地価を動かしているのは、住宅地、商業地ともに、限られた都心地域の高額不動産取引である。

◆金融機関の不動産業向けの貸し出し額が急増している

都心の高額取引は、大都市の再開発によって業務、商業ビル、高層マンションなどが、投資家向けに供給されたことを示す。JREIT（不動産投資信託）資産規模は15年末で14兆円までに達し、上場されていない私募ファンドもほぼ同程度、積み上がっているとみられる。また資金面からみると国内銀行の不動産業者（ファンド、個人含む）向け貸し出しが急増している。（15年末に残高92兆円）

この高額取引が都心不動産のバブル（実力以上の価格）ではないか、との懸念が生じる。過去の例から金融緩和が必ずバブルにつながるわけではないが、バブルが起こる際には必ず金融緩和がともなっている。究極の金融緩和とも言える日銀の「マイナス金利政策」は、不動産を中心とした資産価格形成を攪乱する心配がある。不動産の投資利回り計算上のベースとなる長期金利が人為的に大きく抑えこまれているからである。

今回の公示価格が都心に偏った地価上昇を示しており、マイナス金利政策によって投機資金がさらに集中するとすればバブルの再来が懸念される。【川口満】